

RAPORT DE EVALUARE TERENURI INTRAVILANE

**situate in localitatea Facaeni , str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
Carte Funciara nr. : 23691; 23692; 23693; 28007; 28009**

BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA COMUNA FACAENI, jud. IALOMITA



EXECUTANT: P.F.ION LAZAR ELENA

EVALUATOR: ION LAZAR ELENA – Evaluator autorizat, M.T. ANEVAR

E.P.I.-legitimatia 13348

Raport de evaluare nr.33/12.07.2024

iulie 2024

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT FACAENI, jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA, membru titular ANEVAR, ca evaluare
obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu
subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării
evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator		ION LAZAR ELENA					
Legitimatie ANEVAR		13348					
Parafa		nr. 13348 -valabila 2024					
Firma		PF ION LAZAR ELENA					
Client		UAT FACAENI , JUD IALOMITA					
Adresa evaluatorului		Slobozia, str. Cuza Voda nr. 10, bl.14, sc.C, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0743047187					
Utilizatori desemnati		UAT FACAENI , JUD IALOMITA					
Data raportului		12.07.2024					
Data inspectiei		12.07.2024					
Data evaluării		12.07.2024					
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348					
Tip proprietate		Teren intravilan					
Adresa proprietății		Facaeni, str. Calea Fetesti , jud Ialomita					
Amplasare / Cartier		Zona periferica a localitatii Facaeni					
Cod postal		927110					
Carte funciara		Nr: 23691; 23692, 23693; 28007;28009, UAT FACAENI, jud IALOMITA					
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:		UAT FACAENI , jud .Ialomita					
Utilități		Energie electrica					
Suprafata	Teren	Nr. Carte Funciara	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
		23691	2000	30	1614	1	CC ✓
		23692	2000	30	1614,1616	2	CC ✓
		23693	1999	30	1617,1618	3	CC ✓
		28007	2000	30	1617,1618	5	A ✓
		28009	2000	30	1617,1618	4	CC ✓
	Terenurile sunt intravilane, libere, neamprejmuite .						
Constructii	- nu sunt constructii pe aceste terenuri la data inspectiei , respectiv evaluarii.						
Proprietar		UAT FACAENI,jud IALOMITA					
Utilizare existentă		-Terenuri intravilane libere					
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere fara constructii situate in localitatea Facaeni si zonele apropiate , jud Ialomita.					
Curs de schimb valutar BNR		1 euro = 4,9749lei					
VALORI ESTIMATE							
• Valoarea justa a terenului							
• Metoda alternativa -metoda extractiei de piata		Nr. Carte Funciara	Suprafata mp	Vjust euro	Nr. Carte Funciara	Suprafata mp	Vjust lei
		23691	2000	3420	23691	2000	17060
		23692	2000	3420	23692	2000	17060
		23693	1999	3418,29	23693	1999	17051
		28007	2000	3420	28007	2000	17060
		28009	2000	3420	28009	2000	17060

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

VALOAREA JUSTA:		
VALOAREA JUSTA UNITARĂ, pe m² teren	1,71 €/m²	8,53lei/mp
Dreptul de proprietate	Deplin	
Scopul evaluării	Determinarea valorii juste in vederea inscrierii in contabilitate	
Sarcini înregistrate		
Observatii speciale	Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenurile intravilane sunt libere, neimprejmuite, fara constructii .	
Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)	

Valoarea justa a terenurilor intravilane situate in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti , jud Ialomita, avand CF nr. : 23691; 23692; 23693; 28007; 28009 , estimata la data evaluarii 12.07.2024 ,pentru inscrierea in contabilitate este :

Nr de carte funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Supra fata mp	Tarla	Parcela	Lot	Vjust euro	Vjust lei
23691	20720	2000	30	1614	1	3420	17060
23692	20721	2000	30	1614,16 16	2	3420	17060
23693	20722	1999	30	1617,16 18	3	3418,2 9	17051
28007	20724	2000	30	1617,16 18	5	3420	17060
28009	20723	2000	30	1617,16 18	4	3420	17060

Valoarea nu este influentată de TVA;

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor menaionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
 Membru titular ANEVAR
 legitimatia nr. 13348



Certificare

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale si speciale prezentate în raport si că analizele, opiniile si concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistentă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

S-au primit informatii si documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării si/sau a reprezentantilor acestuia.

Bunul imobil evaluat a fost inspectat personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat” si se supune *standardelor* mentionate si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022” în spetă SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

Evaluatorul care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) are competenta necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistentă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular al „ANEVAR”, are îndeplinite cerintele programului de pregătire profesională si are competenta necesară întocmirii acestui raport.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

1 CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

CERTIFICARE

1.2 CUPRINS 4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

2.3 SCOPUL EVALUĂRII

2.4 UTILIZAREA EVALUĂRII:

2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

2.5.1 IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ

2.5.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.

2.5.3 IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ.

2.5.4 ÎNVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT

2.6 TIPUL VALORII ESTIMATE

2.6.1 DEFINIȚII

2.6.2 PIAȚA SPECIFICĂ

2.6.3 MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.6.4 MONEDA RAPORTULUI

2.7 IPOTEZE DE TRANZACȚIONARE

2.8 DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII

2.9 DATA EMITERII RAPORTULUI

2.10 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

2.10.1 RESTRICTII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP

2.10.2 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

2.10.3 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII

2.11 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

2.11.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE

2.11.2 DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE

2.12 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

2.12.1 IPOTEZE REIESITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE

2.12.2 IPOTEZE GENERALE

2.13 IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE

2.14 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

2.15 VALABILITATEA RAPORTULUI

2.16 CLAUA DE NEPUBLICARE

2.17 STANDARDE UTILIZATE

2.17.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

2.17.2 MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE

2.18 DESCRIEREA RAPORTULUI

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1.1 SITUAȚIA JURIDICĂ

3.1.2 DESCRIEREA ZONEI

3.1.3 ACCES

3.1.4 DESCRIEREA TERNULUI

3.1.5 DESCRIEREA CLĂDIRII

3.1.6 DATE SUPLIMENTARE IMOBIL EVALUAT

3.1.6.1 FUNCȚIONALITATE:

3.1.6.2 ACCESIBILITATE FUNCȚIE COMERCIALĂ

3.1.6.3 DIMENSIUNI. COMPARTIMENTARE

3.1.7 STAREA TEHNICĂ

3.1.8 MENȚIUNI SPECIALE

3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.2.1 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

3.2.2 ANALIZA CERERII PROBABILE

3.2.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

3.2.4 ECHILIBRUL PIETEI

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.2 EVALUAREA TERENULUI:

4.3 TEHNICA EXTRACTIEI

4.5.3 CONCLUZIE 23

4.6 ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

4.6.1 REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE

4.6.2 OPINIA EVALUATORULUI 24

5 ANEXE LA RAPORT

5.1 FOTOGRAFII

5.2 DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

5.3 EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ

5.4 CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, legitimatia 13348.

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competenta cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistentă substantială din partea altor specialități.

Independență: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declaratii ale evaluatorului sustinute prin elaborarea prezentului raport.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Singurii utilizatori desemnati ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul mentionat, sunt:

- UAT FACAENI, JUD IALOMITA.

Prezentul raport nu este destinat pentru oricare alte persoane si/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnati mai sus.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului -UAT FACAENI- asupra valorii juste a bunului imobil terenuri intravilane situate în localitatea Facaeni , jud Ialomita , nr. cad. 23691,23692,23693, 28007, 28009 în vederea înscrierii în evidentele contabile a UAT .

¹Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan- categoria de folosinta: curti constructii;
- Utilizarea actuală: terenuri intravilane , libere situat la periferia localitatii Facaeni, str. Fetesti, jud Ialomita. ;
- Destinatia terenului -concesionarea de care UAT Facaeni persoanelor fizice sau juridice în vederea dezvoltarii activitatilor productive sau utilizarii compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati.

Adresă proprietate:

- Localitatea Facaeni, str. Fetesti , jud Ialomita..

proprietatile se identifică juridic prin:

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
23691	20720	2000	30	1614	1	CC
23692	20721	2000	30	1614,1616	2	CC
23693	20722	1999	30	1617,1618	3	CC
28007	20724	2000	30	1617,1618	5	A
28009	20723	2000	30	1617,1618	4	CC

Datele sunt extrase din extrasele de carte funciara puse la dispozitie de client si anexate prezentului raport.

- Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/deplin asupra activului ce face obiectul evaluării.

Intregul drept de proprietate .Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute : -posesia –de a stăpâni bunul ;

- folosința – de a l folosi și de a culege fructele (foloasele materiale);

-dispoziția –de a dispune de bunuri

Dreptul de proprietate apartine UAT Facaeni , jud IALOMITA.

În consecință, se evaluează dreptul de proprietate absolut

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (alte

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

decât cele mentionate).

- Terenul analizat este proprietatea UAT Facaeni, jud Ialomita , conform :
- Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23691 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148343/02.12.2021;
- Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23692 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148344/02.12.2021;
- Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23693 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148345/02.12.2021;
- Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28007 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152676/02.12.2021.
- Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28009 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152678/02.12.2021.
- Toate bunurile imobile analizate nu sunt grevate de sarcini conform mentiunilor din Extras pct.C partea III.Sarcini , extrase anexate prezentului raport.
- Bunurile imobile supuse evaluarii sunt: terenuri intravilane situate in localitatea Facaeni, str. Fetesti, jud. Ialomita care se identifica prin :

Nr.Carte Funciara	Imobil inregistrat in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
23691	20720	2000	30	1614	1	CC
23692	20721	2000	30	1614,1616	2	CC
23693	20722	1999	30	1617,1618	3	CC
28007	20724	2000	30	1617,1618	5	A
28009	20723	2000	30	1617,1618	4	CC

- De asemenea in Certificatul de Urbanism nr. 29/9.07.2024 , emis in scopul : informarea se certifica la 171. **Regim juridic:**
- SITUATIA TERENULUI : Terenuri intravilane , situate in intravilanul comunei Facaeni.
- NATURA PROPRIETATII: este proprietatea UAT FACAENI.
- TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: Domeniul privat al comunei Facaeni.
- Drepturile de proprietate evaluate se considera integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal . A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.
- ALTE PRECIZARI: Imobilele nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.

Identificare activ. Identificare cadastrală si factică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie.

Investitii ale tertilor în bunul imobil subiect

Nu am făcut nici un fel de investigatii.

Nu am luat în calcul nici un fel de investitii ale tertilor.

Tipul valorii estimate

Definitii

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 prin "**valoare de piata** "se intelege suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii , între un cumparator hotarat si un vinzator hotarat , într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara costringere . Forma de exprimare a valorii: Valoarea este exprimata cash.

Conceptul valoare de piată presupune un pret negociat pe o piață deschisă si concurențială unde participantii actionează în mod liber:

- Element considerat a fi îndeplinit;
- Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situatii încadrate sau asimilate unei „vânzări fortate”.

-IFRS 13 **defineste valoarea justa** ca fiind pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata la data evaluarii. Prevederile IFRS 13 si in special referirile la participantii de pe piata , la o tranzactie ce are loc pe piata

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

**Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009**

principala sal pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ , arata clar faptul ca valoarea justa , conform IFRS-urilor , este coerenta , in general , cu conceptul de valoare de piata , asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 104.

Astfel pentru multe scopuri practice , valoarea de piata , conform SEV 104, indeplineste cerinta de evaluare la valoarea justa conform IFRS 13 , supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardul de contabilitate , cum ar fi stipularile privind unitatea de cont , ignorarea restrictiilor de vanzare sal factorul de blocaj.

Piata specifică

Piata specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere , situate in UAT Facaeni si zonele apropiate , jud Ialomita .

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash si integral.

Se consideră că proprietarul nu-si mai asumă niciun fel de sarcini.

Moneda raportului

Piata specifică mai sus definită se raportează (ca tranzactii si oferte) este în monedă EURO.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este considerat cel mediu al pietei de la data evaluării, comunicat de BNR.

Ipoteze de tranzactionare

Se consideră că este o tranzactie directă, banii cash, sau echivalent cash.

Nu se vor mai plăti de către proprietar nici un fel de taxă de intermediere către vreun intermediar.

Data (de referință a) evaluării

...a baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 12.07.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 12.07.2024, care este si data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

- ✍ Analiza documentelor primite de la solicitant / proprietar / destinatar:
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- ✍ Analiza pietei specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliara (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutie piață specifică, perspective etc.
- ✍ Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întrepris următoarele:
 - s-a verificat vizual bunul imobil si comparat cu planurile avute la dispozitie, iar în analizele si calculul efectiv au fost preluate suprafetele înscrise în documentele cadastrale puse la dispozitie de către client/utilizator;
 - s-au efectuat fotografii ale bunului atât la exterior cât si la interior.

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

S-au primit informatii si documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării si / sau a reprezentantilor acestuia.

Raportul este unul de tip explicativ (narativ), cu inspectie.

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunurilor imobile analizate (conform instructiunilor evaluării) în data de 12.07.2024.

Situatia imobilelor este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei .

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente, nefiind necesare⁴ efectuarea de diligente pentru a completa setul de informatii ce stau la baza evaluării.

Documentatia avută la dispozitie se consideră a avea un grad de suficientă rezonabil pentru realizarea evaluării.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

- ✍ Documente juridice:
- ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23691 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148343/02.12.2021;
- ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23692 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI ,

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148344/0.12.2021;

✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23693 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCP , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148345/02.12.2021;

✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28007 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCP , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152676/02.12.2021.

✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28009 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCP , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152678/02.12.2021.

- Certificat de Urbanism nr.29/9.07.2024 in scris la Primaria Facaeni cu nr. 3964/9.07.2024.

✍ Planuri si schite

- Plan de incadrare in zona, anexa la certificatul de urbanism nr. 29/9.07.2024;

✍ Alte documente

-Solicitarea comuna Facaeni nr. 3044/23.05.2024.

- Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispozitie de client/utilizatori si proprietar si informatiile oferite de acestia. Nu au fost efectuate măsurători ale bunului imobil analizat, suprafetele considerate în calcule fiind cele specificate în documentele transmise de către client/proprietar/utilizatorul raportului de evaluare.

Documente / Informatii preluate din terte surse

✍ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

✍ Publicatii si studii de specialitate

- Revista „VALOAREA (..)” – publicatie periodica ANEVAR
- Studii ale companiilor specializate în analiza pietelor imobiliare (publicatii tip „market research”)

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

Date furnizate de către proprietar sunt considerate corecte, reale, complete si actuale, nefiind necesară verificarea lor.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale / uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale terenurilor sau constructiilor – a se vedea mentiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitant si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigatii suplimentare. Proprietatea a fost evaluată si considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investitii efectuate de terti, revendicabile. Orice diferente între situatia juridică luată în calcul si cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
 - URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă si luată în considerare în prezentul raport.
 - STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a constructiei provizorii care nu face obiectul prezentei evaluari
 - MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentară pentru stabilirea existentei altor contaminanti.

Cu ocazia inspectiei am constatat existenta unui canal natural adanc de cca 1.5 m , trapezoidal in care stagneaza apa reziduala si din averse. La data inspectiei nu exista interdictii legate de acesta care sa influenteze valorificarea terenului prin inchiriere .

- **METODOLOGIE.** Situatia actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- **ALTE DATE.** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostință.
- **ALOCARE.** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- **PUBLICARE.** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- **CONSULTANTĂ VIITOARE.** Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale si particulare

Bunul imobil se evalueaza in baza documentelor prezentate de catre client ,evaluatorului , mentionate in raport.

Responsabilitatea față de terti

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si a utilizatorilor desemnati mentionati la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ele sunt valabile numai în ipotezele, ipotezele speciale si alte limitări exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea / reanalizarea lucrării.

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însușește cele mentionate de evaluator ca fiind declarate de client / proprietar.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum si utilizarea lui de către alte persoane decât cele îndreptățite (clientul si destinatarul lucrării) atrage după sine încetarea obligatiilor contractuale.

Anexele de calcul si cele aferente analizei de piață, alături de celelalte anexe (prelucrate si prezentate de către evaluator) poartă si ele clauze de confidentialitate.

Raportul si continutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat partial sau integral si nu poate fi transmis unor terti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terti⁶ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalți utilizatori desemnati ai evaluării, detinând competenta necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

⁶ Auditorii si organele de control a entității nu sunt considerati terti.

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 23692, 23693, 28007, 28009

Mentionare standarde particulare utilizate

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV430 Evaluari printru raportarea financiara.

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Descrierea raportului

Prin tema comenzii si numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinte speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificatiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informatiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Forma si continutul raportului a fost convenită cu clientul.

„Nu există excluderi de la cerintele standardului SEV 103 – Raportare, convenite în prealabil cu solicitantul.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situatia juridică

Proprietatile sunt identificate juridic prin:

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr..	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
23691	20720	2000	30	1614	1	CC
23692	20721	2000	30	1614,1616	2	CC
23693	20722	1999	30	1617,1618	3	CC
28007	20724	2000	30	1617,1618	5	A
28009	20723	2000	30	1617,1618	4	CC

Datele sunt extrase din documentatia prezentata de client evaluatorului:

- ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23691 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148343/02.12.2021;
 - ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23692 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148344/0.12.2021;
 - ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23693 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148345/02.12.2021;
 - ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28007 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152676/02.12.2021.
 - ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28009 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152678/02.12.2021.
 - Certificat de Urbanism nr.29/9.07.2024 inscris la Primaria Facaeni cu nr. 3964/9.07.2024.
 - ✍ -Planuri si schite
 - ✍ -Plan de incadrare in zona, anexa la certificatul de urbanism nr. 29/9.07.2024;
 - ✍ -Alte documente
 - Solicitarea comuna Facaeni nr. 3044/23.05.2024.
- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Localitatea Facaeni se află în estul județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă Feteștiul de Giurgeni.

Două obiective din comuna Făcăeni sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Ialomița ca monumente de interes local. Unul dintre ele este un sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni și care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. Celălalt este clasificat ca monument de arhitectură, și este reprezentat de conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.

La data de 12 august 2002, satul Făcăeni a fost lovit de o tornadă, un fenomen natural neobișnuit în această zonă. Tornada a distrus mai mult de 300.

de case și pădurea din partea de est a satului. Spre sfârșitul lunii mai 2017, la aproape 15 ani după calamitatea din 2002, s-a reprodus același fenomen. Tornada a venit, la fel ca în 2002, de pe Brațul Borcea al Dunării și a urcat dealul până în sat. Daunele provocate au fost mai puține la număr și nici un rănit sau decedat.

Satul Făcăeni rămâne singura localitate din România în care s-au petrecut tornade, fiind declarat faptul că s-a format o zonă periculoasă, așadar, astfel de calamități, se pot reproduce oricând.

Acces

Accesul auto și pietonal se poate face facil la imobilul supus evaluării.



Nu se cunosc restricții din acest motiv.

Descrierea terenului:

Pentru teren intravilan nr. cadastral 23691 situat în localitatea Făcăeni, str. Fetești, jud Ialomița care se identifică prin :

Nr.Care Funciara	Imobil inregistrat in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tar la	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
1. 23691	20720	2000	30	1614	1	CC

proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Făcăeni. Zona studiată este mixtă, ocupată de proprietăți cu destinație agricolă comercială, prestări de servicii.

Suprafata terenului intravilan este de 2000mp masurata si din acte.

Mediu este normal si corespunzator zonei de campie .



Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	Fara- (dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni, str. Calea Fetesti, jud Ialomita
	Amplasare	Loc. Facaeni -zona periferica, str. Fetesti , zona periferica localitatii
	Suprafata	2000mp
	Destinatia	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie Teren cu destinatie comerciala (Certificat Urbanism nr. 29/9.07.2024-172-regim ec)
	Topografie	Teren plan
	Forma	neregulata
	Utilitati	energie electrica in apropiere , telefonie mobila , GSM,

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

Acces	Str. Calea Fetesti
Deschidere	24,992m(intre pct. 2-3 Anexa 1, partea I la extrasul de Carte Funciara
Situatia actuala a terenului	Teren liber.
Indicatorii urbanistici	POT = %; CUT =% nespecificati
Vecinatati	N-str.Calea Fetesti ; S= - 29894 ; V- nr. cad. 27977; E -nr. cad. 23692
Puncte de interes	-Sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
Artere importante	3B

2.Teren intravilan Facaeni , nr. cad. 23692, St. 2000mp, str. Calea Fetesti , jud Ialomita

Nr.Carte Funciara	Imobil inregistrat in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
23692	20721	2000	30	1614,1616	2	CC

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	Fara- (dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni, str.Calea Fetesti, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Facaeni -zona periferica, str. Fetesti , zona periferica localitatii
	Suprafata	2000mp
	Destinatia	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie Teren cu destinatie comerciala (Certificat Urbanism nr. 29/9.07.2024-172-regim ec)
	Topografie	Teren plan
	Forma	neregulata
	Utilitati	energie electrica in apropiere , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Str. Calea Fetesti
	Deschidere	25,009m(intre pct. 2-3 Anexa 1, partea I la extrasul de Carte Funciara
	Situatia actuala a terenului	Teren liber.
	Indicatorii urbanistici	POT = %; CUT =% nespecificati

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

Vecinatati	N-str.Calea Fetesti ; S= - 29894 ; V- nr. cad. 23691; E –nr. cad. 23693
Puncte de interes	-Sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
Artere importante	3B

3.Teren intravilan Facaeni , nr. cad. 23693, St. 1999mp, str. Calea Fetesti , jud Ialomita

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
23693	20722	1999	30	1617,1618	3	CC

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	Fara- (dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni, str.Calea Fetesti, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Facaeni -zona periferica, str. Fetesti , zona periferica localitatii
	Suprafata	1999mp
	Destinatia	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie Teren cu destinatie comerciala (Certificat Urbanism nr. 29/9.07.2024-172-regim ec)
	Topografie	Teren plan
	Forma	neregulata
	Utilitati	energie electrica in apropiere , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Str. Calea Fetesti
	Deschidere	24,99m(intre pct. 2-3 Anexa 1, partea I la extrasul de Carte Funciara
	Situatia actuala a terenului	Teren liber.
	Indicatorii urbanistici	POT = %; CUT =% nespecificati
	Vecinatati	N-str.Calea Fetesti ; S= 29894 ; V- nr. cad. 23692; E –nr. cad. 28009
	Puncte de interes	-Sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni care

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

	cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
Artere importante	3B

4.Teren intravilan Facaeni , nr. cad. 28007, St. 2000mp, str. Calea Fetesti , jud Ialomita

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de folosinta
28007	20724	2000	30	1617,1618	5	A

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	Fara-(dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni, str.Calea Fetesti, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Facaeni -zona periferica, str. Fetesti
	Suprafata	2000mp
	Destinatia	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie Teren cu destinatie comerciala (Certificat Urbanism nr. 29/9.07.2024-172-regim ec)
	Topografie	Teren plan
	Forma	neregulata
	Utilitati	energie electrica in apropiere , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Str. Calea Fetesti
	Deschidere	24,99m(intre pct. 2-3 Anexa 1, partea I la extrasul de Carte Funciara
	Situatia actuala a terenului	Teren liber.
	Indicatorii urbanistici	POT = %; CUT =% nespecificati
	Vecinatati	N-str.Calea Fetesti ; S= 29894 ; V- nr. cad. 28009; E –nr. cad. 28010
	Puncte de interes	-Sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
	Artere importante	3B

5.Teren intravilan Facaeni , nr. cad. 28009, St. 2000mp, str. Calea Fetesti , jud Ialomita

Nr.Carte	Imobil	Suprafata	Tarla	Parcela	Lot	Categoria de
----------	--------	-----------	-------	---------	-----	--------------

**Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009**

Funciara	inscris in CF sporadic nr.:	mp				folosinta
28009	20723	2000	30	1617,1618	4	CC

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	Fara- (dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni, str.Calea Fetesti, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Facaeni -zona periferica, str. Fetesti
	Suprafata	2000mp
	Destinatia	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte . anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie Teren cu destinatie comerciala (Certificat Urbanism nr. 29/9.07.2024-172-regim ec)
	Topografie	Teren plan
	Forma	neregulata
	Utilitati	energie electrica in apropiere , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Str. Calea Fetesti
	Deschidere	24,99m(intre pct. 2-3 Anexa 1, partea I la extrasul de Carte Funciara
	Situatia actuala a terenului	Teren liber.
	Indicatorii urbanistici	POT = %; CUT =% nespecificati
	Vecinatati	N-str.Calea Fetesti ; S= 29894 ; V- nr. cad. 23693; E –nr. cad. 28007
	Puncte de interes	-Sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Benteoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
	Artere importante	3B

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism .

În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilitati- retea de energie electrica si apa, functionale, canalizare in curs.

Acesul catre proprietate se realizeaza din :

Sos. 3B , drum asfaltat , drum public si str.Calea Fetesti , drum pietruit .

Toate imobilele situate in Facaeni si identificate cu nr. cadastrale 23691, 23692, 23693, 28007, 28009 sunt neimprejmuite si neamenajate, fara constructii, usor neuniforme, are crescuta vegetatie . Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Imobilile nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de de protectie a acestora.

**Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009**

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism. În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilitati- retea de energie electrica in apropiere.

Aceste bunuri se afla situate la cca 1500m de unitati administrative , unitati de invatamant si 250-500m de spatii comerciale .

Sunt cuprinse in zona de activitati agro-industriale.

Descrierea clădirilor si constructiilor -nu sunt edificate constructii pe teren iar in teren nu se cunosc incorporate , conducte, rezervoare etc.

Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

-

Accesibilitate , functie economica

✍ Zona periferica a localitatii .

✍ Acces la strada principala a localitatii prin strada secundara impietruită .Vizibilitatea este buna.

Dimensiuni.

Suprafetele sunt determinate in plan de protectie Stereo 70 . Dimensiunile aproximative sunt 20mx80m.

1.1.1 Starea terenului

1.1.2 –prezentului teren nu este imprejmuit , are forma plana , neregulata. La la data inspectiei terenul este liber, fara constructii edificate.

1.1.3 Mentiiuni speciale

Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client-extrasul de carte funciara .

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in in zona periferica a localitatii Facaeni.

✍ localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate situate in zona periferica, fara apa , cu energie electrica la cca 100m este relativ scăzută. Interesul pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprinzători. Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători localnici este scăzută, fapt ce conduce la un interes redus pentru detinerea unor astfel de proprietati in detrimentul concesiionarii .

Limitări:

✍ Alternative de CMBU – nu e cazul. Achizitionarea terenului se face conform intentiei UAT Facaeni de a concesiona terenul in scopul dezvoltarii de activitati productive, si care conform certificatului de urbanism sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri intravilane libere este relativ mai mica decât cererea. UAT concesioneaza terenuri private pe care le are in domeniul privat pentru a veni in sprijinul doritorilor de a dezvolta o activitate economica pe raza localitatii care probabil in timp sa creeze si locuri de munca .

In localitate se cunosc tranzactii de proprietati- locuinte -constructii vechi si teren intravilan aferent.

1.In februarie 2024 se vinde proprietatea din str. Scolii nr. 40 compusa din St=1444mp si casa Sc=9mp realizata din chirpic si acoperita cu placi azbociment , utilitati apa si energie electrica la Vp=15000lei. (Incheiere de Autentificare nr. 222/8.02.2024 -act emis de BNP , BIN ,, ENESCU"-Fetesti . Zona periferica a localitatii Facaeni. Cumparator localnic din str. Scolii nr. 36.

2.In februarie 2024 se vinde proprietatea din sat Progresu- aferent comunei Fcaeni , str. Conacului nr. 2 compusa din St=1753mp si casa C1 - Sc=70mp realizata din paianta si acoperita cu tigla , an constructie 1956 , C2-anexa Sc=32mo paianta +tigla an.constr. 1980 , C3- anexa- Sc= 31mp, utilitati apa si

⁷ Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzactii prin vânzare si/sau închiriere.

Participantii de pe această piata schimbă. transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le detin.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizării produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieti. În această situatie, evaluatorii își îndreaptă atentia către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare si influentelor externe ce afectează valoarea.

**Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009**

energie electrica la $V_p=25000\text{lei}$. (Incheiere de Autentificare nr. 70/16.02.2024 -act emis de BNP , BIN PETCU LAURA INGRID-Fetesti . Zona periferica a localitatii Progresu. Cumparator localnic din str.Prgresului nr. 1 si nr. 5.

3. In 26.03.2024, cu Incheierea de Autentificare nr. 612/26.03.2024 BIN „ ENESCU" se tranzactioneaza in Facaeni , terenul intravilan $St= 865\text{mp}$, **zona centrala** , utilitati -apa, ee , str. Dunarii nr. 9 nr. cad. 23980 , $V_p= 20000\text{lei}$ respectiv 23,12 lei/mp sau **4,65 euro/mp**.

4.In 28.03.2024 se tranzactioneaza proprietatea imobiliara situata in zona centrala a localitatii Facaeni , str. Toporasilor nr. 52 compusa din $St=1333\text{mp}$ teren intravilan cu C1 -locuinta $Sc= 46\text{mp}$ din caramida acoperita cu tigla , C2- 26mp chirpic+ondulina, C3- $Sc= 18\text{mp}$, chirpic si ondulina . Constructiile sunt edificate in anul 1952. Utilitati-apa si ee. $V_p= 25000\text{lei}$.

5.In 6 dec. 2023 se vinde proprietatea din str. Prutului nr. 17 compusa din $St=744\text{mp}$ si casa $Sc=36\text{mp}$ realizata din caramida , acoperita cu tigla , utilitati apa si energie electrica la $V_p=22000\text{lei}$. (Incheiere de Autentificare nr. 3001/6.12.2023 -act emis de UNNP, SPN STUPARU ION si ENESCU RALUCA -Fetesti . Zona centrala a localitatii Facaeni. Cumparatori localnic din str. Aleea Trotus nr. 4A si localnic din Vladeni.

Din analiza acestor tranzactii se poate constata valori de tranzactionare a proprietatilor /////

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă.Oferta terenurilor libere pentru concesionare apartine UAT Facaeni . Sunt terenuri de 2000mp respectiv 8000mp care sunt scoase spre concesionare.

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de analiza a proprietății si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător si din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) Permis legal – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat certificatul de urbanism nr. pus la dispozitie de catre client . Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii , este situat in zona de locuinte si spatii comerciale si in zona de activitati agro-industriale .Se impune o retragere din axul strazii de minim 6m , amenajarea de verzi si plantate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism . Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea susamintita . În consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv agro-industrială , comerciala sau rezidentiala.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietății (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuinte unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare mixta Apreciez ca dezvoltarea mixta este fizic posibila. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii.Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces pentru acest tip de proprietati mixte.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unei constructii cu P este posibila conform certificatului de urbanism. Constructia posibila si permisa tipica zonei este agricola parter . Se presupune ca utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

4) Maxim productivă – având in vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus mentionate, considerăm că numai o utilizare –mixta , agricola, industrială , comerciala - poate avea o valoare maxima a proprietatii imobiliare .

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai buna utilizare, conditiile actuale ale pietei, precum si caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), **considerăm că cea mai buna utilizare este cea pentru care se doreste si este permisa concesionarea , pentru care s-a emis certificatul de Urbanism anexat raportului.**

4.2 Evaluarea terenului:

4.2.1 Metodele de evaluare a terenului liber utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii : abodarea prin piata (comparatia directa), prin venit si prin cost. Acestea sunt:

sunt:

-Metoda comparatiei directe

-Metode alternative :

1 .Extractia de piata;

2. Alocarea (proportia) ;

3.Tehnicile capitalizarii venitului: - Capitalizarea directa : Metoda reziduala
- Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda

parcelarii si dezvoltarii

Dintre acestea cea mai relevantă si recomandata este metoda comparatiei directe .

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evauarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .

In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect.

Elementele de comparatie includ :

- dreptul de proprietate ,
- conditii (termeni de finantare)
- conditii de vanzare(motivatia)
- cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare ,
- conditii de piata(schimbări in timp)
- localizarea
- caracteristici fizice
- utilitati disponibile
- zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii "".

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au acceesi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

-analiza pe perechi de date

-analiza datelor secundare

- analiza statistica

-analiza costurilor

b.tehnici calitative

- -analiza comparatiei relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- Abordarea prin comparație directă (V):

- **Evaluarea terenului (V_T)**

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- **Analiza pe perechi de date** este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare

Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009

agenții imobiliare, site-uri web specializa-te care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.

- Avand in vedere ca nu am dispus de informatii suficiente cu tranzactii de terenuri intravilane libere, tranzactionate in localitatea Facaeni nu am m abordat aceasta metoda.

- **Metoda extractiei de pe piata**

- Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scaderea valorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net.Proprietatile din zonele rurale sunt frecvent analizate in acest mod deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.

- Metoda consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dupa ce din pretul curent de vnzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

- Analizand tranzactiile imobiliare care au avut loc pe raza comunei Facaeni (formate din constructii +teren aferent) in ultimile luni si de care evaluatorul are informatii am selectat una dintre ele pe care am folosit -o aplicand metoda extractiei de pe piata pentru determinarea valorii terenurilor intravilane subiect in vederea inscrierii in contabilitatea UAT Facaeni, jud Ialomita.

1.In februarie 2024 se vinde proprietatea din str. Scolii nr. 40 compusa din St=1444mp si casa Sc=9mp realizata din chirpic si acoperita cu placi azbociment , utilitati apa si energie electrica la Vp=15000lei. (Incheiere de Autentificare nr. 222/8.02.2024 -act emis de BNP , BIN ,, ENESCU"-Fetesti . Zona periferica a localitatii Facaeni. Cumparator localnic din str. Scolii nr. 36.An constructie C1-aprox. 1956. **Vtranzactie =15000lei , tranzactie la 1.02.2024.** Starea constructiei am apreciat-o ca satisfacatoare .

- Potravit Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte –procentual si valoric- martie 2024- editura MATRIX ROM BUCURESTI fisa nr. 53 –Locuinta construita din lemn in mediu rural , cu zidarie din chirpici , racordata la electricitate , fara alte facilitati , planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata.(asimilat placi azbociment)
- Costul total in lei pe mp Ad =5942,32lei/mp.

- **Costul locuintei ca noua ar fi CIB = 9mp X5942,32lei/mp=53481lei.**

- In acelasi indreptar tehnic la pag. 10 se mentioneaza ca la constructiile rurale costurile pot fi mult reduse (chiar cu 35-50%)in cazul in care proprietarul isi executa constructia in regie proprie si are posibilitatea aprovizionarii ieftine a unor materiale pe plan local.

- Am apreciat o diminuare de 50% a costurilor acestei locuinte obtinand (chirpicul fiind realizat cu preturi minime) :

- CIB= 53481lei (1-50%)= 26740lei.

- Avand in vedere vechimea acestei constructii peste 40 ani conform Ghidului cuprinzand Coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I-„ Constructii” –Indicativ P135-1999 la acest tip de constructii realizate din paianta la o vechime de cca 45 ani stare buna gradul de uzura este 90% astfel ca :

- CIN =26740x(1-90%)=2674lei

- Vteren aferent=Vp- Vc

- Vteren= Vproprietate-Vconstructii

- Vteren= 15000lei – 2674lei =12326lei.

- 12326lei:1444mp=8,53lei /mp respectiv 1,71 euro/mp.

Avand acest rezultat in vedere pentru terenurile intravilane subiect valorile juste sunt:

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Vjust/mp euro	Vjust euro	Vjust /mp lei	Vjust lei
23691	20720	2000	1,71	3420	8,53	17060
23692	20721	2000	1,71	3420	8,53	17060
23693	20722	1999	1,71	3418,29	8,53	17051
28007	20724	2000	1,71	3420	8,53	17060
28009	20723	2000	1,71	3420	8,53	17060

**Raport de evaluare teren intravilan localitatea FACAENI ,str. Calea Fetesti , jud Ialomita,
numar cadastral : 23691, 2 3692, 23693, 28007, 28009**

- Curs valutar BNR la data de 12.07.2024: 1€ =4.9749lei
- Valorile nu conțin TVA.

- 4.4 Concluzie:

În concluzie, valoarea justa a terenului intravilan de evaluat situat in localitatea Facaeni, , jud Ialomita estimată prin metoda extractiei de piata la data evaluării 12.07.2024, este:

Nr.Carte Funciara	Imobil inscris in CF sporadic nr.:	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Lot	Vjust euro	Vjust lei
23691	20720	2000	30	1614	1	3420	17060
23692	20721	2000	30	1614,1616	2	3420	17060
23693	20722	1999	30	1617,1618	3	3418,29	17051
28007	20724	2000	30	1617,1618	5	3420	17060
28009	20723	2000	30	1617,1618	4	3420	17060

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 12.07.2024: 1 EURO = 4.9749lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



Anexe la raport

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23691 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148343/02.12.2021;

Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23692 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148344/0.12.2021;

Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 23693 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 148345/02.12.2021;

Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28007 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152676/02.12.2021.

Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28009 Facaeni, emis la 2.12.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 152678/02.12.2021.

- Certificat de Urbanism nr.29/9.07.2024 inregistrat la Primaria Facaeni cu nr. 3964/9.07.2024.

Planuri si schite

Plan de incadrare in zona, anexa la certificatul de urbanism nr. 29/9.07.2024;

Alte documente

-Solicitarea comuna Facaeni nr. 3044/23.05.2024.

Strict cele anexate.

Extrase informatii de piata

Calificările evaluatorului

COMUNA FACAENI
JUDETUL IALOMITA
NR. 3077 DIN 23.05 2024

CATRE,
DNA LAZAR ELENA

Prin prezenta va rugam a ne intocmi un raport de evaluare pentru inscrierea in evidenta contabila, respectiv pentru concesionarea a doua loturi de teren aflate in domeniul privat al comunei Facaeni, judetul Ialomita, astfel:

Nr cadastral topografic	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	observatii
23692	2.000	30	1614,1616	Lot 2
23691	2.000	30	1614	Lot 1

PRIMAR,

NUTI ROSU



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
PRIMĂRIA COMUNEI FACAENI
Nr. 3964 din 9.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 29 din 9.07.2024

In scopul: INFORMARE

Ca urmare cererii adresate de ROSU NUTI-REPREZENTANT PRIMARIA COMUNEI FACAENI

cu domiciliul _____ în IALOMITA ~~municipiul~~ orașul FACAENI. satul - , cod postal 927110.
sediul _____ comuna _____
strada VIITORULUI, nr. 41, bl. . sc . et. ap. . telefon /fax e-mail înregistrată la nr.
3964 din 9.07.2024.

pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Ialomita, ~~orașul~~ comuna Facaeni.

~~municipiul~~
satul Facaeni, strada CALEA FETESTI, cod poștal 927110. - nr. -sau identificat prin CF
23691.23692.23693.28009.28007

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ____ faza PUG/PUZ/PUD.

aprobată prin hotărârea Consiliului Local Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungită prin HCL nr.
16/28.04.2016. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

171. REGIMUL JURIDIC

- SITUAREA TERENULUI: Terenuri intravilane , situate in intravilanul comunei Facaeni.
- NATURA PROPRIETATII: este proprietate UAT FACAENI.
- TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: Domeniul privat al comunei Facaeni.
- ALTE PRECIZARI: Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.

172. REGIMUL ECONOMIC

- FOLOSINTA ACTUALA: in prezent pe teren NU se afla constructii.
 - DESTINATIA CONFORM P.U.G. aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte, anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie.
- ALTE PREVEDERI: conform PUG aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 imobilul este cuprins in zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrelor de protectie.
- Utilizari admise: constructii in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P + 1.
- Utilizari admise cu conditionari: regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat: toate Cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlate: se admite adapostirea animalelor in anexe gospodaresti: se admite depozitarea produselor si rezidurilor, cu conditia ca intre acestea si echipamentele publice si locuinte sa existe o distanta minima de 25 m.

3. REGIMUL TEHNIC: înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință inconjurătoare. Înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente. În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice. Aspectul exterior al clădirilor — volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile. Tratatamentul arhitectural nu va acorda o atenție mai mică tratării fațadelor posterioare și laterale.

Condiții de echipare edilitară — Se va acorda o atenție sporită colectării și evacuării apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Se vor racorda la rețelele existente toate clădirile noupropuse. Spații libere și spații plantate — Se va acorda o atenție specială terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicație publică. Acestea vor fi amenajate corespunzător imaginii generale a localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând pe cât posibil o perdea de vegetație pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Împrejmuiri — Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Molozul și alte materiale nefolositoare se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a localității. Se vor lua măsuri pentru ca în procesul construirii să nu fie afectate construcțiile adiacente și în același timp să nu fie afectate arterele carosabile sau pietonabile. Eventualele degradări se vor reface prin grija beneficiarului. Persoanele care vor participa la realizarea execuției vor respecta normele tehnice de securitate a muncii precum și normele de prevenire și stingere a incendiilor.

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. — mp Adc/mp teren] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

INFORMARE

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/ de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMITA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă ☐

canalizare ☐

alimentare cu energie electrică ☐

alimentare cu energie termică ☐

DRDP Constanta ☐

gaze naturale ☐

telefonizare ☐

salubritate ☐

transport urban ☐

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

~~d.3) studii de specialitate (1 exemplar original):~~

~~e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);~~

~~f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ROȘU NUTU

.....
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

SECRETAR ,
MARCU GEORGIANA ELENA

.....
(numele, prenumele și semnătura)

ARHITECT- ȘEF*,
FLOREA DANIEL

.....
(numele, prenumele și semnătura)

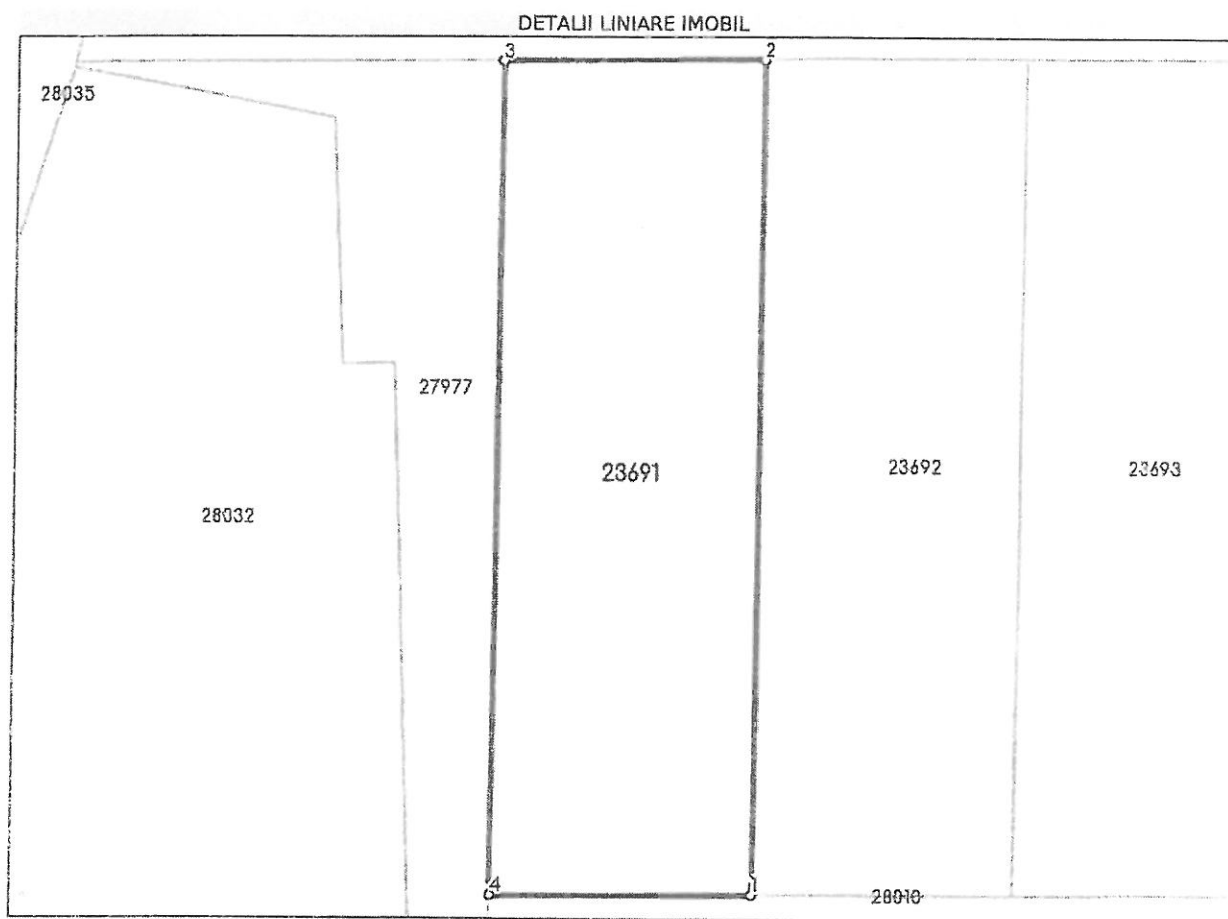
Achitat taxa de : SCUTIT CONFORD CODULUI FISCAL.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 9.07.2024

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23691	2.000	imobil înscris în CF sporadic 20720;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.000	30	1614	-	LOT1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	730.552,327 342.106,006	2	730.552,869 342.186,004	80.0
2	730.552,869 342.186,004	3	730.527,878 342.185,844	24.992
3	730.527,878 342.185,844	4	730.527,318 342.105,846	80.0
4	730.527,318 342.105,846	1	730.552,327 342.106,006	25.01

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
02-12-2021

Asistent Registrator,
LILIANA CRISTINA ANTONESCU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



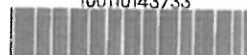
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23692 Facaeni

Nr. cerere 148344
Ziua 02
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110143733



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Facaeni, Str Calea Fetești, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23692	2.000	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 20721;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
148344 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 23692 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 71.	A1
Act Administrativ nr. 33, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) UAT FĂCĂENI, CIF:4365379	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscriri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

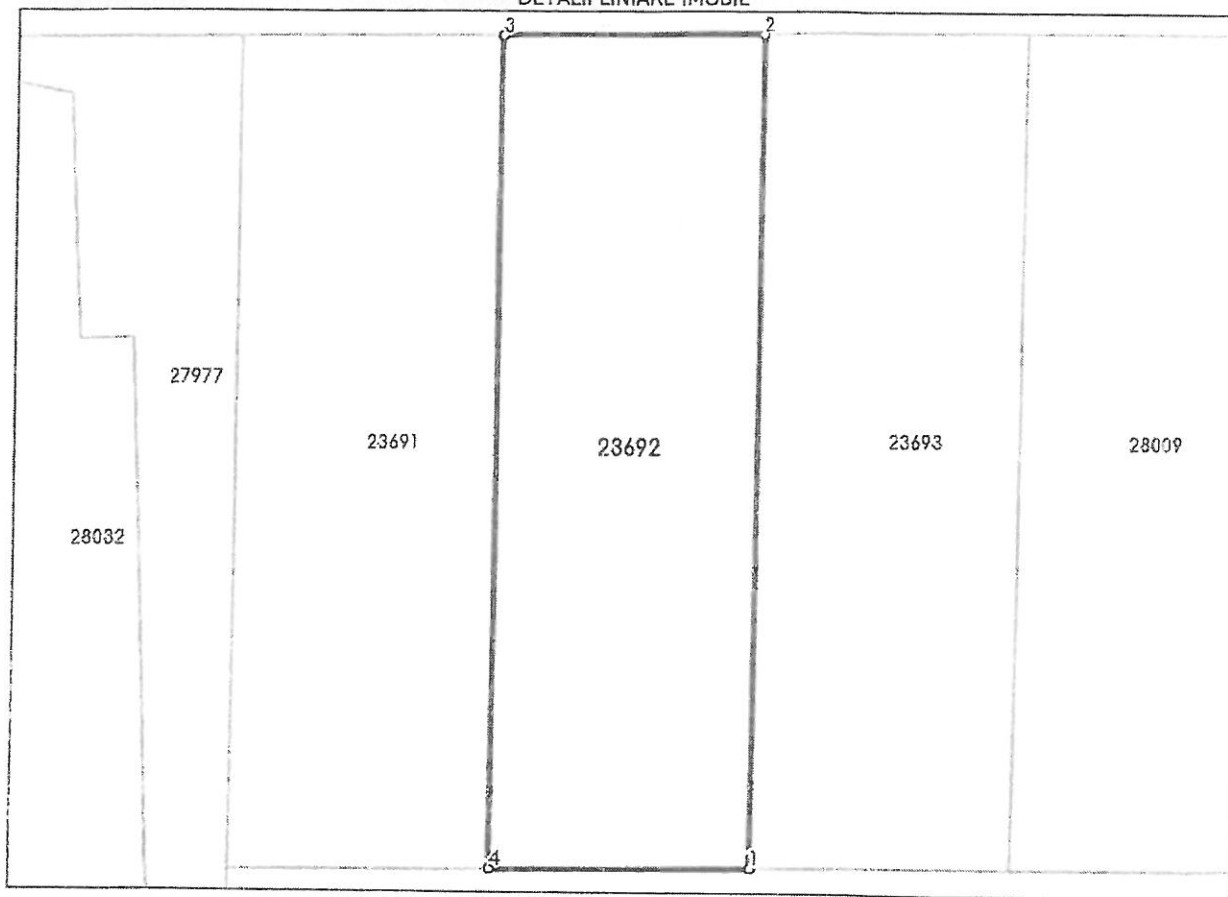
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23692	2.000	imobil înscris în CF sporadic 20721;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.000	30	1614,1616	-	LOT2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	730.577,316 342.106,166	2	730.577,877 342.186,164	80.0
2	730.577,877 342.186,164	3	730.552,869 342.186,004	25.009
3	730.552,869 342.186,004	4	730.552,327 342.106,006	80.0
4	730.552,327 342.106,006	1	730.577,316 342.106,166	24.99

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
02-12-2021

Asistent Registrator,
LILIANA CRISTINA ANTONESCU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



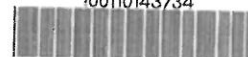
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23693 Facaeni

Nr. cerere 148345
Ziua 02
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110143734



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Facaeni, Str Calea Fetești, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23693	1.999	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 20722;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
148345 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 23693 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 72.	A1
Act Administrativ nr. 33, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT FĂCĂENI, CIF:4365379		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

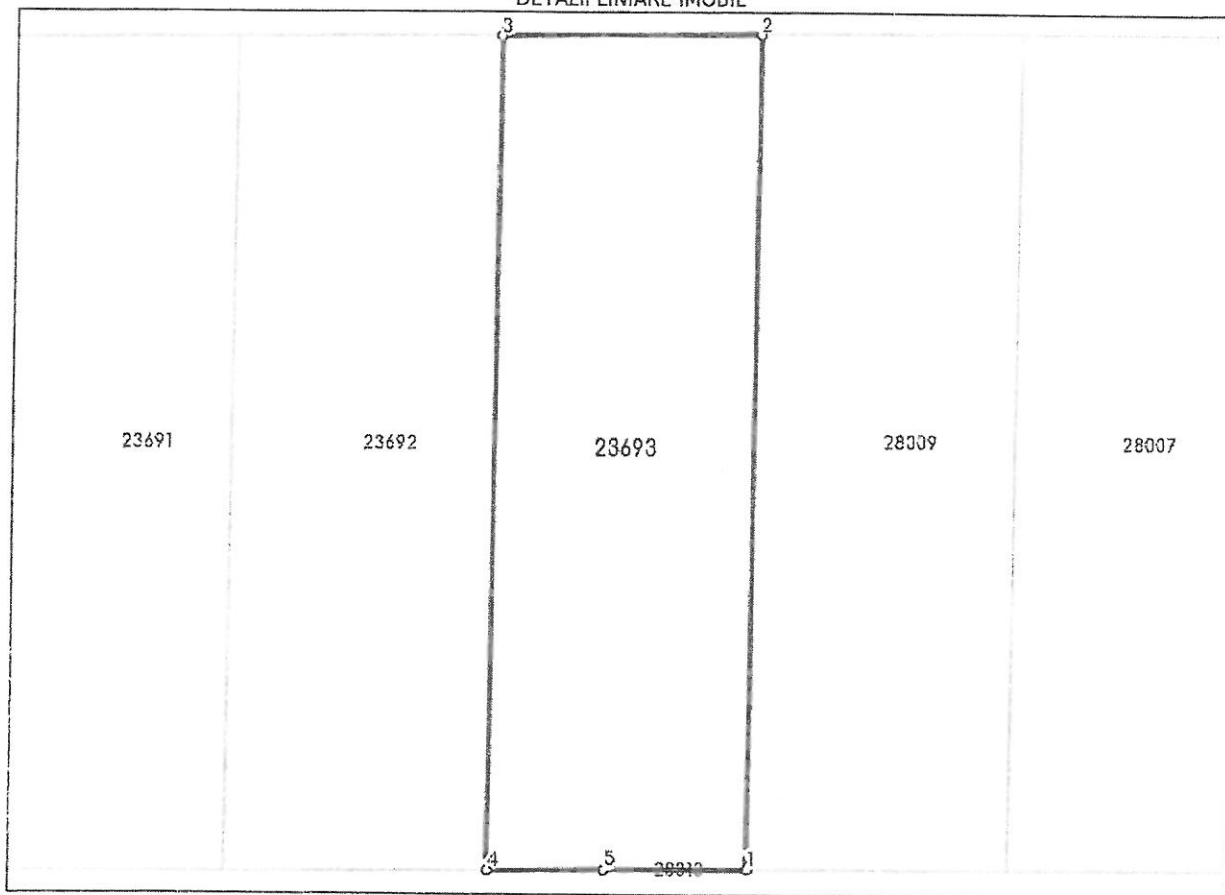
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23693	1.999	Imobil înscris în CF sporadic 20722;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.999	30	1617,1618	-	LOT3

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	730.602,306 342.106,326	2	730.602,866 342.186,324	80.0
2	730.602,866 342.186,324	3	730.577,877 342.186,164	24.99
3	730.577,877 342.186,164	4	730.577,316 342.106,166	80.0
4	730.577,316 342.106,166	5	730.588,468 342.106,237	11.152

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	730.588,468 342.106,237	1	730.602,306 342.106,326	13.838

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

02-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA CRISTINA ANTONESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



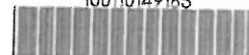
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28009 Făcaeni

Nr. cerere : 152678
Ziua : 02
Luna : 12
Anul : 2021

Cod verificare
10010149185



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făcaeni, Str. Calea Fetești, Jud. Ialomița

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28009	2.000	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 20723;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
152678 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 28009 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4394.	A1
Act Administrativ nr. 33, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL FĂCAENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) UAT FĂCAENI , CIF:4365379		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



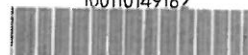
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28007 Facaeni

Nr. cerere 152676
Ziua 02
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110149182



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Facaeni, Str Calea Fetești, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28007	2.000	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 20724;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
152676 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 28007 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4392.	A1
Act Administrativ nr. 33, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) UAT FĂCĂENI, CIF:4365379		

C. Partea III. SARCINI .

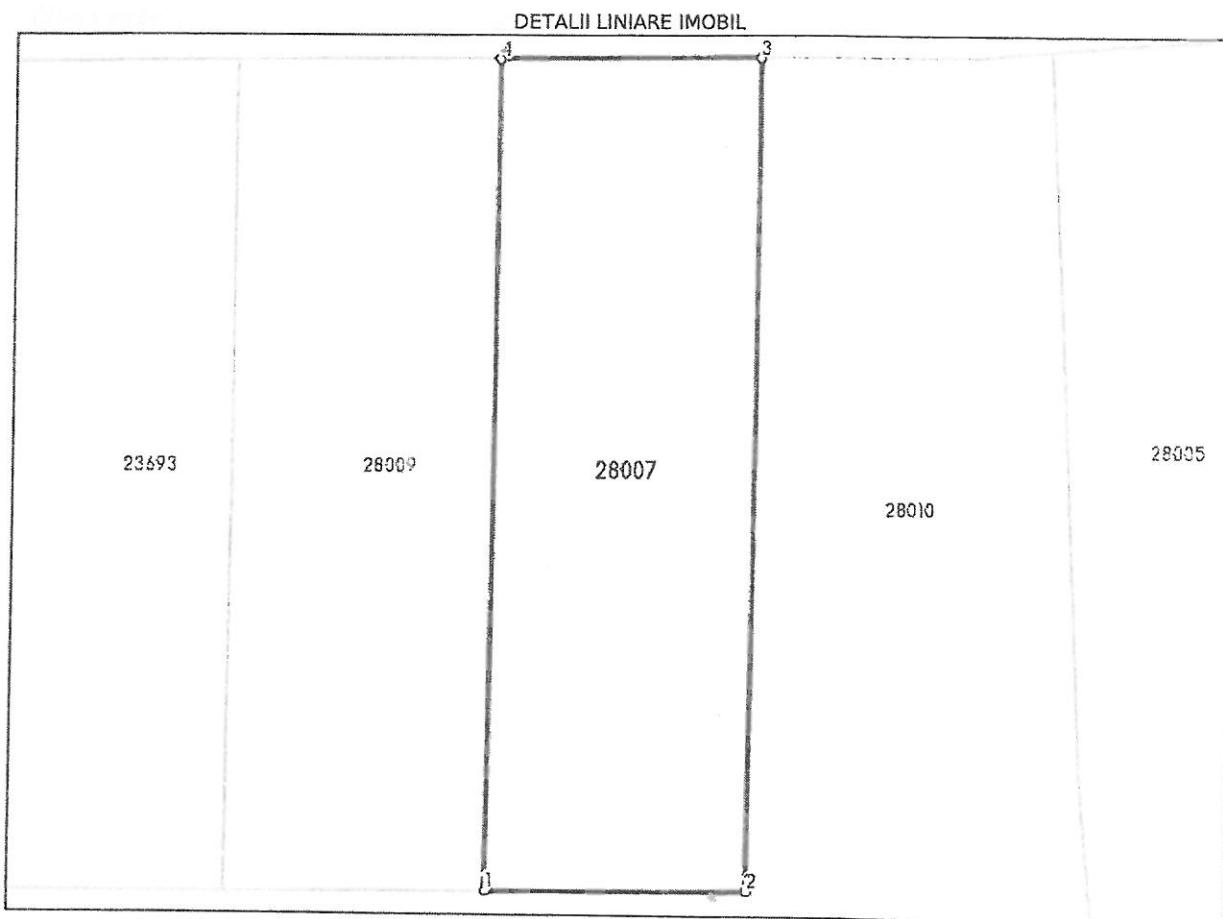
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28007	2.000	Imobil înscris în CF sporadic 20724;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.000	30	1617,1618	-	LOT 5

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	730.627,305 342.106,486	2	730.652,305 342.106,646	25.001
2	730.652,305 342.106,646	3	730.652,865 342.186,644	80.0
3	730.652,865 342.186,644	4	730.627,866 342.186,484	25.0
4	730.627,866 342.186,484	1	730.627,305 342.106,486	80.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

02-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA CRISTINA ANTONESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

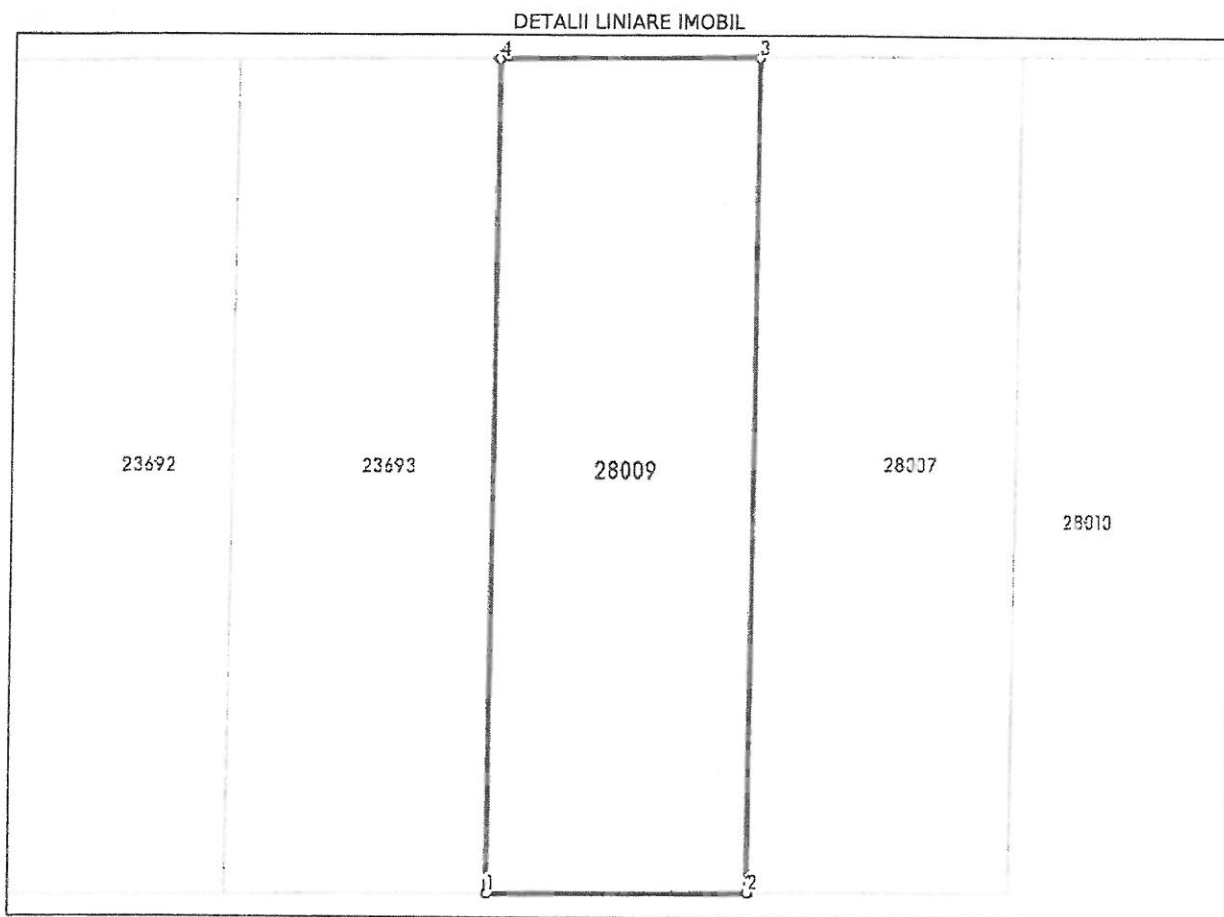
(parafa și semnătura)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28009	2.000	imobil înscris în CF sporadic 20723;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.000	30	1617,1618	-	LOT 4

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	730.602,306 342.106,326	2	730.627,305 342.106,486	25,0
2	730.627,305 342.106,486	3	730.627,866 342.186,484	80,0
3	730.627,866 342.186,484	4	730.602,866 342.186,324	25,001
4	730.602,866 342.186,324	1	730.602,306 342.106,326	80,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou,

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,

02-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA CRISTINA ANTONESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



-CF 28007
-CF 28009
-CF 23693
-CF 23692
-CF 23691



